

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2024/DS-ST

Ngày: 21-6-2024

*V/v Tranh chấp yêu cầu chấm
dứt hành vi cản trở quyền sử
dụng đất; yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Đình Nhung;

Ông Trần Văn Hùng.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hảnh là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng tham gia phiên tòa:
Bà Lê Huỳnh Như Nguyễn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 254/2023/TLST- DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1958; có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị C, sinh năm 1957; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1954; vắng mặt;

Ông Danh D, sinh năm 1957; vắng mặt;

Chị Phan Thị K, sinh năm 1987; vắng mặt;

Cùng cư trú tại: khu phố HH, phường AH, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/4/2023 – bà Trần Thị T trình bày: Giữa bà và bà C là hàng xóm với nhau, không có quan hệ họ hàng. Bà nhận chuyển nhượng của bà Biệt vào năm 2006 đến năm 2007, bà và ông Nguyễn Văn S (là chồng của bà) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 498m² tại thửa 138, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại: khu phố Hoà Hội, phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có giá hơn 30.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay mua bán bà đang giữ và có xác nhận của ông D (trưởng ấp An Hội lúc bấy giờ). Thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất thì bà C chưa xây dựng phần sân và mái che như hiện nay. Do đó, bà C sử dụng phần đất của bà C để đi vào nhà. Cách nay khoảng 03 năm, bà C xây sân và dựng mái che hết phần đất nhà của bà C do đó, bà C mới bắt đầu đi trên phần đất của bà.

Khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất này đã được cắm trụ ranh. Tuy nhiên, hiện nay bà C đã phá trụ ranh giáp đất của bà C, còn những trụ ranh nhà kế bên vẫn còn. Do bà xây nhà lù vào trong có chừa 01 cửa ngõ sân để đi ra ngoài thì bà C có đi nhờ trên đất nhà bà. Vào năm 2022, bà C có tiến hành tráng xi măng trên phần đất này. Bà có ngăn cản thì bà C cho rằng tráng xi măng cho sạch. Do chỗ hàng xóm với nhau nên bà không trình báo với chính quyền địa phương về việc bà C tráng xi măng này.

Hiện nay, bà có nhu cầu xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất 138 thì bà C ngăn cản không cho bà xây dựng. Bà C có nhà giáp đường nên không cần phải đi qua đất của bà để ra đường công cộng. Do bà C muốn gây khó khăn, không để bà xây dựng hàng rào nên mới ngăn cản.

Bà yêu cầu bà C chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng thửa đất số 138, thửa 13 (BĐ 2000) chuyển lưới thửa 122, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Hòa Hội, phường An Hòa, để bà xây dựng hàng rào bảo vệ tài sản của gia đình bà.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Lê Thị C trình bày: Bà và bà Trần Thị T không có quan hệ họ hàng, chỉ là hàng xóm với nhau. Bà và chồng bà là Nguyễn Văn Rót (đã mất) được quyền sử dụng diện tích đất 196,0m², thửa đất số 158, tờ bản đồ số 13 tại khu phố Hoà Hội, phường An Hoà, thị xã Trảng Bàng (trước kia là ấp An Hội, xã An Hoà, huyện Trảng Bàng), tỉnh Tây Ninh. Giáp ranh với đất của vợ chồng bà ở hướng nam là đường đất với diện tích ngang 3m, giáp ranh ở hướng đông là đất của bà T. Tuy nhiên, từ trước đến nay, bà chỉ sử dụng phần đất của bà Biệt để đi vào nhà. Lý do là do nhà bà xây hướng mặt ra phía đông (giáp đất bà Biệt nay là đất của bà T) nên bà sử dụng đất của bà T để đi vào nhà chứ không đi trên đường đất để đi vào nhà.

Nguồn gốc đất tranh chấp là bà T mua của bà B. Trước đây khi phần đất này còn của bà quản lý sử dụng thì cả gia đình bà và bà Biệt đều đi lại trên con đường với diện tích ngang 3m mà không ai tranh chấp. Giai đoạn sau khi bà Biệt bán đất cho bà T cũng chính bà Biệt có nói miệng là phải giữ nguyên con đường này vì đã có từ lâu đời sử dụng để đi chung mà không ai tranh chấp.

Sau khi bà T mua đất xong, do hiện trạng con đường là đường đất xình lầy nên gia đình bà tự bỏ tiền ra mua vật tư tráng xi măng cho con đường này được sạch sẽ với sự chứng kiến của bà T cách nay 04 năm. Chi phí tráng xi

măng khoảng 02 triệu đồng. Khi đó bà T không có ý kiến gì với việc tráng xi măng con đường của gia đình bà. Nay bà T tự ý cấm trự rào con đường dẫn đến gia đình bà không có lối đi ra ngoài nên đã nhờ bỏ trự cọc này thì bị con bà T kiểm chuyện và bà T kiện bà ra toà.

Bà yêu cầu bà T mở lối đi ngang 03m dài 10,04m trên thửa đất 138, thửa 13 (BĐ 2000) chuyển lười thửa 122, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà thì bà không yêu cầu bà T trả lại chi phí tráng xi măng cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông là chồng của bà T. Ông thống nhất với lời trình bày của bà T và có cùng ý kiến và yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh D trình bày: Ông và bà C chung sống với nhau như vợ chồng. Hiện nay ông đang sống chung nhà với bà C. Cách nay khoảng 04 năm, do đường đi vào nhà sinh lầy nên ông có tráng xi măng trên phần đất của bà T để đi vào nhà. Nay trong vụ án này ông có cùng ý kiến và yêu cầu với bà C; yêu cầu bà T giữ nguyên hiện trạng lối đi như hiện nay để ông sử dụng vào nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị K trình bày: Chị là con dâu của bà C. Chị có xây nhà trên phần đất của bà C cho nên chị có sử dụng phần đất nhà của bà T để đi vào nhà. Nay chị yêu cầu bà T giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay để chị sử dụng làm lối đi vào nhà

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 163, 164, 169, 175, 221, 254 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 26, 166, 203 Luật đất đai 2013 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về “Tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị C.

- Yêu cầu bà C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà T đối với phần đất diện tích 45,3m² trong thửa 122, tờ bản đồ số 19 (BĐ 2005) tương ứng thửa 138, tờ bản đồ số 13 (BĐ 2000), tọa lạc tại khu phố Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà C “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bà T.

Ghi nhận: Bà C không yêu cầu bà T trả lại chi phí tráng xi măng cho bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Sản, ông Danh D, chị Phan Thị K vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông S, ông D, chị K.

[2] Bà T yêu cầu bà C chấm dứt hành vi cản trở bà sử dụng thửa đất số 138, thửa 13 (BĐ 2000) chuyển lưới thửa 122, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để bà xây dựng hàng rào bảo vệ tài sản của gia đình bà. Bà C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và yêu cầu bà T mở lối đi ngang 03m dài 10,04m trên thửa đất 138, thửa 13 (BĐ 2000) chuyển lưới thửa 122, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khu phố Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để gia đình bà sử dụng vào nhà. Xét yêu cầu phản tố của bà C rằng:

[2.1] Bà C hiện sử dụng thửa đất 158, tờ bản đồ số 13 (BĐ 2000) tương ứng thửa 123, tờ bản đồ số 19 (BĐ 2005), tọa lạc tại khu phố Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Phần đất bà C sử dụng có hướng Nam giáp đường đất nhưng do bà C xây nhà hướng mặt về thửa 138 của bà T do đó, từ trước đến nay bà C sử dụng đất của bà T để đi ra đường công cộng.

Mặt khác, bà C cho rằng khi bà T nhận chuyển nhượng thửa đất 138 thì giữa bà, bà T và bà Biệt có thỏa thuận chừa lối đi ngang 03m (hiện trạng lối đi tranh chấp) để gia đình bà sử dụng. Tuy nhiên, bà C không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà. Do đó, nay bà C yêu cầu bà T giữ nguyên hiện trạng lối đi cho bà sử dụng là không có căn cứ theo Điều 254 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ghi nhận bà C không yêu cầu bà T thanh toán giá trị tiền tráng xi măng.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất 138 là do bà T, ông S nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Phước, bà Nguyễn Thị Biệt vào năm 2006. Sau khi nhận chuyển nhượng đến ngày 09/02/2007, ông S, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ phần đất diện tích 45,3m² bà T có yêu cầu rào lại thuộc thửa số 138, thửa 13 (BĐ 2000) chuyển lưới thửa 122, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng đất của ông S, bà T.

Do đó, nay bà T yêu cầu bà C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 163, 164, 169, 175, 221 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 26, 166, 203 Luật đất đai 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc bà C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà T đối với phần đất thửa 138, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03092 ngày 09/02/2009.

[4] Hội đồng xét xử xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[5] Căn cứ Điều 12, 14 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; bà C được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Đối với chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản 4.400.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận. Do đó, bà C phải chịu phải chịu 4.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản nhưng do bà T đã đóng tạm ứng, vì vậy, bà C có nghĩa vụ trả lại bà T 4.400.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 164, 169, 175, 221, 254 Bộ luật Dân sự 2015 và các Điều 26, 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 12, 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất” đối với bà Lê Thị C.

Buộc bà Lê Thị C chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của bà Trần Thị T đối với thửa 138, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khu phố Hòa Hội, phường An Hòa, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H03092 ngày 09/02/2009.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị C “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bà Trần Thị T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị C

4. Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Bà Lê Thị C phải trả lại bà Trần Thị T số tiền 4.400.000 (Bốn triệu bốn trăm nghìn) đồng.

5. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS TX. Trảng Bàng;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Cẩm